

Woonkriebels **extra**



Fijne eindejaarsdagen &
Beste wensen voor 2026!

Editie eigenaars

Is er nog behoefte aan nieuwe ingehuurde woningen? Absoluut!

Steeds meer gezinnen staan jarenlang op de wachtlijst voor een sociale woning. Wanneer zij eindelijk een woning aangeboden krijgen, willen ze terecht **een kwalitatieve, energiezuinige en toekomstbestendige thuis**.

Kandidaten die een woningaanbod krijgen - of dat nu een woning van Woonboog is of van een private eigenaar - mogen **één keer weigeren**. In praktijk zien we dat vooral oudere, niet-gerenoveerde woningen vaak worden geweigerd. Dat zorgt ervoor dat sommige ingehuurde woningen lang leeg blijven staan, terwijl Woonboog de huur aan de eigenaar blijft doorbetalen. Houden die weigeringen te lang aan, dan moeten we zulke woningen uiteindelijk uit onze werking halen.

Vandaag ligt de lat sowieso hoger voor nieuwe ingehuurde woningen. De wettelijke eisen zijn strenger geworden – denk aan EPC en conformiteitsattesten - en onze huurders verdienen natuurlijk een woning die voldoet.

Daarnaast heeft elke woonmaatschappij specifieke noden. Voor Woonboog zijn vooral **grote woningen** (minstens 4 slaapkamers) en **kleine appartementen** met één slaapkamer dringend nodig.

Tot slot zijn ingehuurde woningen ook voor de gemeente belangrijk. Elke gemeente moet een bepaald aantal sociale woningen hebben (het Bindend Sociaal Objectief).

Woonboog kan nieuwe huurwoningen bouwen, maar gemeenten kunnen het objectief ook halen via kwalitatieve ingehuurde woningen. Zeker in de **landelijke gemeenten** zoeken we extra ingehuurde woningen.

Contacteer ons

Wil je een woning aan Woonboog verhuren? Overweeg je een renovatie? Of heb je vragen? Maak al in een vroeg stadium een afspraak met ons. Zo kunnen we samen bekijken wat mogelijk is en jou correct informeren. We helpen je graag verder!



*Een gelukkig en inspirerend 2026!
Dank voor het vertrouwen, we kijken weer uit
naar een nieuw jaar van fijne samenwerking.
Corette en Laura*

Wat mag je verwachten bij een teruggave van je woning?

Stel: het einde van de huurovereenkomst komt in zicht. Wat gebeurt er nu precies?

Een teruggave verloopt in verschillende stappen, en hoe snel dat gaat, hangt af van de situatie. Is de woning nog bewoond? Dan moeten we eerst een nieuwe woning vinden voor onze huurder(s). Dat kan snel gaan, maar soms duurt het langer. We zijn namelijk wettelijk verplicht om huurders te herhuisvesten. Dat kan pas zodra er een geschikte woning beschikbaar is. Als er een woning vrijkomt, gaan de huurders die bekijken. Ze mogen één keer weigeren. Bij een weigering start de zoektocht opnieuw. Onze coördinator verhuis en de huurdienst regelen dit volledig.

Wanneer de woning leeg is

Zodra de woning leeg is, starten wij met het technisch luik van de teruggave.

Plaatsbeschrijving met de huurder

We maken een plaatsbeschrijving op samen met de huurder. Daarin noteren we de staat van de woning en eventuele huurdersschade. Woonboog houdt altijd rekening met normale slijtage.

Wat is normale slijtage?

Dat zijn gebruikssporen die ontstaan door gewoon wonen. Deze zijn nooit voor rekening van de huurder.

Wat als normale slijtage geldt, hangt af van:

- De staat van de woning bij de start van de huur (nieuwbouw of oudere woning)
- De leeftijd van keuken, badkamer, vloeren, ...
- De duur van de huurperiode

Voorbeeld: Bij de start van de huur was de keuken 15 jaar oud. Na een huurperiode van 10 jaar is ze dus 25 jaar oud. Het is normaal dat een keuken van 20 à 30 jaar versleten is.

Herstellingen

Na de plaatsbeschrijving voeren we de nodige herstellingen uit. Dat gebeurt door onze herstellingsdienst of door externe firma's waarmee we samenwerken.

Belangrijk:

Ga je zelf verbouwen of heb je plannen met de woning? Dan spreken we samen af welke herstellingen nog nodig zijn. Het heeft bijvoorbeeld geen zin om keukenlades te herstellen als je toch een nieuwe keuken plaatst.

Plaatsbeschrijving door de landmeter

Wanneer alle herstellingen klaar zijn, komt een landmeter een nieuwe plaatsbeschrijving opmaken. Daarin staat hoe de woning er nu uitziet, inclusief normale slijtage. Je kan deze vergelijken met de plaatsbeschrijving bij de start van de verhuur. Je ontvangt hiervan een kopie.

De effectieve teruggave

Is de plaatsbeschrijving volledig rond? Dan maken we samen een afspraak in de woning voor de effectieve teruggave. We voorzien vooraf een sleuteldocument en de overnamedocumenten voor energie en water.

Tijdens deze afspraak:

- lopen we samen door de woning
- vullen we de overnamedocumenten voor energie en water in
- geven we je de sleutels terug
- Wij bezorgen daarna de overnamedocumenten aan onze energieleverancier en Pidpa.
- Jij kan vervolgens een nieuw contract afsluiten bij een leverancier van jouw keuze, of de meters laten afsluiten.

Meest gestelde vragen

Wat verandert er met de 'Mijn VerbouwPremie' in 2026?

Mijn VerbouwPremie is een premie van de Vlaamse overheid voor renovatie en energie-besparende werken aan huizen, appartementen en andere gebouwen in Vlaanderen.

Vanaf **1 maart 2026** verandert deze premie. Vooral eigenaar-bewoners in de hoogste inkomenscategorieën (1 en 2), andere investeerders en eigenaars van niet-woongebouwen zullen dit merken.

Verhuur je jouw woning aan een woonmaatschappij, dan behoud je recht op de hoogste premie!

De belangrijkste wijzigingen:

- **Inkomenscategorie 1 en 2**
 - Vanaf 1 maart 2026 kunnen zij enkel nog een premie aanvragen voor warmtepompen en warmtepompboilers.
 - Voor alle andere soorten renovatiewerken is er geen premie meer.
 - Deze premies kunnen maximaal aangevraagd worden tot 31 december 2027.
- **Eigenaars die verhuren aan een woonmaatschappij (zoals Woonboog)**
 - Zowel voor particulieren als rechtspersonen (bijvoorbeeld ondernemingen, vzw's, gemeenten)
 - Als je verhuurt aan een woonmaatschappij, kom je in aanmerking voor de hoogste premiebedragen voor alle categorieën van werken, ongeacht jouw inkomen.
 - Dit komt overeen met inkomenscategorie 4.

Meer info vind je hier:

vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie



Eén van onze ingehuurde appartementen, mooi gerenoveerd!

Wat verandert er met de 'Mijn VerbouwLening'?

Met een Mijn VerbouwLening kan je tot **60.000 euro** lenen voor renovaties die de woonkwaliteit en energieprestatie verbeteren (bv. isolatie, zonneboiler, warmtepomp(boiler), zonnepanelen ...).

De Vlaamse Regering werkt aan een hervorming van deze lening. De nieuwe regels gelden voor aanvragen vanaf 1 januari 2026. Verhuurders aan een woonmaatschappij krijgen de hoogste rentekorting.

Enkele belangrijke punten:

- Mijn VerbouwLening geeft standaard 3% rentekorting op de wettelijke rentevoet.
- In 2025 is de wettelijke rentevoet 4,5%. De rentevoet van Mijn VerbouwLening is dus slechts 1,5%.
- Voor lagere inkomenscategorieën (3 en 4) komt er in het nieuwe besluit een extra rentekorting bovenop.
- Verhuurders aan een woonmaatschappij krijgen dezelfde korting als de laagste inkomenscategorie 4!

Alle voorwaarden en geplande wijzigingen vind je hier:

vlaanderen.be/lenen-voor-een-woning/mijn-verbouwlening/wijzigingen-mijn-verbouwlening-vanaf-2026

Omwonenden bellen mij met klachten. Wat moet ik doen?

Zeg dat de woning via Woonboog verhuurd is en dat klachten rechtstreeks bij ons moeten worden gemeld. Dat kan telefonisch of per e-mail.

Wat doet Woonboog met klachten?

We geven de klacht door aan de juiste collega's, meestal de sociale dienst. Zij contacteren dan de huurder om het probleem te bespreken. Indien nodig plannen ze een persoonlijk gesprek. Afhankelijk van de situatie, volgen ze de huurder verder op of geven ze de melding door aan herstellingen of een andere dienst.

Houden jullie mij op de hoogte van klachten?

Nee, dat mag wettelijk niet. De privacywetgeving is heel strikt. We mogen geen informatie over de huurder aan jou geven, en ook geen informatie over jou aan de huurder geven.

Hoe zit het met de verzekeringen?

Is de huurder van jouw woning verplicht een inboedel-of familiale verzekering te nemen?

Nee, volgens de Belgische wetgeving is dit niet verplicht. Maar we raden sterk aan om minstens een inboedelverzekering te nemen.

Is de huurder van jouw woning verplicht om een huurdersaansprakelijkheidsverzekering te nemen?

Nee, dit hoeft de huurder niet zelf te nemen. Woonboog heeft hiervoor een centrale polis bij Ethias.

- De huurdersaansprakelijkheid van al onze huurders is gedekt via deze polis.
- Er is een clausule 'afstand van verhaal', waardoor Ethias geen schade kan verhalen op de huurder.
- De huurder betaalt hiervoor een bedrag via de huurlasten.
- Woonboog bezorgt Ethias de lijst met betrokken panden.

Kortom, de huurdersaansprakelijkheid is altijd gedekt, net zoals dat het geval is bij privéverzekeringen. Uiteraard heeft elke polis voorwaarden, zoals vrijstellingen e.d.

Maak kennis met ... Rachel

Woonboog werkt samen met diverse opleidingen en scholen. Zo geven we jonge mensen graag kansen via stages. Sinds september werkt Rachel elke dinsdag bij ons team ingehuurde woningen als stagiaire.

Rachel:

'Ik studeer onthaal, organisatie en sales aan het Heilig Graf in Turnhout. Tijdens mijn stage help ik het team met administratieve taken. Corette en Laura begeleiden me hierbij – dankjewel daarvoor!'

'Ik werk graag zelfstandig en zet me in om alles op een professionele manier uit te voeren. Het is fijn om bij te leren en een waardevolle bijdrage te leveren.'



Het hele team aan het werk: Rachel op de voorgrond, Corette en Laura ernaast

We zijn er voor jou!

Heb je nog vragen? We beantwoorden ze graag! Wens je een persoonlijk gesprek? Dit kan in ons kantoor van Turnhout of Mol.

Contacteer Corette of Laura:
eigenaars@woonboog.be
of 014 40 11 99

Voor technische problemen, contacteer onze dienst herstellingen:
herstellingen@woonboog.be
of 014 40 11 06

